



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

25.veebruar 2022 nr 191

Ülgase küla Kivilille maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Kivililleke Suvilad MTÜ (edaspidi *huvitatud isik*) esitas Jõelähtme Vallavalitsusele 02.12.2021 (reg nr 7-3/5631) taotluse detailplaneeringu algatamiseks Ülgase külas Kivilille maaüksusel sooviga jagada maaüksus kuni kaheksaks maatulundusmaa krundiks ja määrata ehitusõigus maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks.

Kivilille maaüksus (katastritunnus: 24504:004:0538; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 5592 m²) asub Ülgase külas Kure tee ääres, Pisipilpa, Kivinurme, Sule tee 3 ja Sule tee 8 ning Saue tee 7 maaüksuste vahel. Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt Kure teelt Pisipilpa maaüksusel paikneva eratee kaudu.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kivilille maaüksuse jagamine kaheksaks maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 6300 m².

Moodustatavate maatulundusmaa kruntide maksimaalne lubatud ehitisealune pind hoonestusalal on kuni 60 m², mis hõlmab kõiki kinnistul asuvaid ehitisi. Sealjuures on võimalik rajada maksimaalselt üks maatulundusmaad teenindav abihoon ehitisealuse pinnaga kuni 40 m² ning kuni kaks kasvuhoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 20 m². Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Kasvuhoone ja abihoon harja suurimaks kõrguseks olemasolevast maapinnast võib olla 5 m.

Maatulundusmaa maaüksustele võib rajada salvkaevud kastmisvee saamiseks. Planeeringuga tuleb kavandada elektrivõrguga liitumine ja reserveerida maad sõidutee alasse Loo Vesi OÜ poolt perspektiivselt rajatavatele vee- ja kanalisatsiooni torustikele. Samuti tuleb ette näha normikohased tuletõrjevee mahutite asukohad. Detailplaneeringu koostamise ja menetluse käigus tuleb teha koostööd ka naabermaaüksuse Pisipilpa omanikega, et saavutada läbi planeeringu moodustatavatele kruntidele juurdepääs olemasolevalt erateelt.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuna senist maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta ja säilib senine maatulundusmaa sihtotstarve.



Planeeringuala paikneb Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil, millest tulenevalt tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd Maa-ametiga.

Maa-amet oma 20.12.2021 kirjaga (nr 6-3/21/19535-2) nõustub Ülgase küla Kivilille maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamisega.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Kivinurmeke MTÜ ja Artes Terrae Maastikuarhitektid OÜ, keda esindab juhatuse liige Heiki Kalberg, on sõlminud Ülgase küla Kivinurme maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu ning Ülgase küla Kivilille maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-12.12/2-2022.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusest nr 40 „Jõelähtme valla üldplaneering“ ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Ülgase küla Kivilille maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Ülgase küla Kivilille maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 6300 m² vastavalt lähteülesande (lisa 1) punktis 7 esitatud skeemile.
4. Korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn, Harjumaa, 15082) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär



Lähteülesanne Ülgase küla Kivilille maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Kivililleke Suvilad MTÜ

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: Artes Terrae Maastikuarhitektid OÜ

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kivilille maaüksuse jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 6300 m². Kavandatav detailplaneering on kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohane.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab:

2.1.1. Kivilille maaüksus (katastritunnus: 24504:004:0538; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 5592 m²)

2.2. Planeeritav ala asub Ülgase külas Kure tee ääres, Pisipilpa, Kivinurme, Sule tee 3 ja Sule tee 8 ning Saue tee 7 maaüksuste vahel.

2.3. Alale juurdepääs on munitsipaalomandis olevalt Kure teelt läbi Pisipilpa maaüksuse kulgeva eratee.

2.4. Maaüksus on hoonestatud.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.5.1. Maardu kristalliinse ehituskivi aktiivne tarbevaru 1. plokk ja reservvaru 2. plokk;

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);

3.2. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).

3.3 Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

3.3.1. Ülgase küla Pisipilpa maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 25.03.2021 korraldusega nr 280)

3.3.2. Ülgase küla Mardi 4 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433)

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.

4.2. Planeering tuleb koostada kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt.

4.3. Planeeritavale alale tuleb koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan mõõdus 1:500, mõõdistades ka ala 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat kinnistut (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paber kandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).

4.4. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude

koondplaan. Planeeringulahenduse väljatöötamisel vajadusel kaasata vastavat pädevust omavad spetsialistid.

4.4.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

4.4.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning vajadusel liitumispunktid tehnovõrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maatüksust planeeritav tehnorajatis läbib.

4.4.3. Tugiplaanile, mõõdus 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.4.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.

4.4.5. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.

4.4.6. Liiklusskeemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked koos tehnovõrkudega. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.

4.4.7. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuursed nõuded ehitistele, nõuded piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.4.8. Moodustatavate maatulundusmaa kruntide maksimaalne lubatud ehitisealune pind on kuni 60 m², hõlmates kõiki kinnistul asuvaid ehitisi. Sealhulgas on võimalik rajada 1 maatulundusmaad teenindav abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 40 m² ning kuni 2 kasvuhoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 20 m². Kruntidele võib rajada salvkaevud kastmisvee saamiseks ning planeeringuga tuleb kavandada elektrivõrguga liitumine, lahendada tulekustutusveega varustatus.

4.4.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Kasvuhoone ja abihoone harja suurimaks kõrguseks olemasolevast maapinnast võib olla 5 m.

4.4.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning dreneažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.

4.5. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.

4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

4.7. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.9. Detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt rahandusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127 sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

5.2. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

6.1.1. Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt PDF formaadis. Eskiis sisaldab vähemalt olemasoleva olukorra ja kontaktvööndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.



6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks ühes eksemplaris paberil sh originaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

6.1.3. Kehtestamiseks 2 (kahes) eksemplaris paberikandjal, kusjuures üks eksemplar koosneb kogu planeeringu materjalist sh kõik menetlusedokumentid, originaaldokumentid, käsitsi allkirjastatud dokumentid.

6.2. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal: joonised DWG ja PDF formaadis; seletuskiri DOC ja PDF formaadis; menetlusedokumentid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis. 6.2. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal: joonised DWG ja PDF formaadis; seletuskiri DOC ja PDF formaadis; menetlusedokumentid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis. Digitaalselt edastatav materjal peab olema identne paberkaustaga.

7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem

Planeeritav ala



Kontaktvööndi piir



Koostaja;
Jekaterina Jelizaveta Sibul
planeeringuspetsialist

